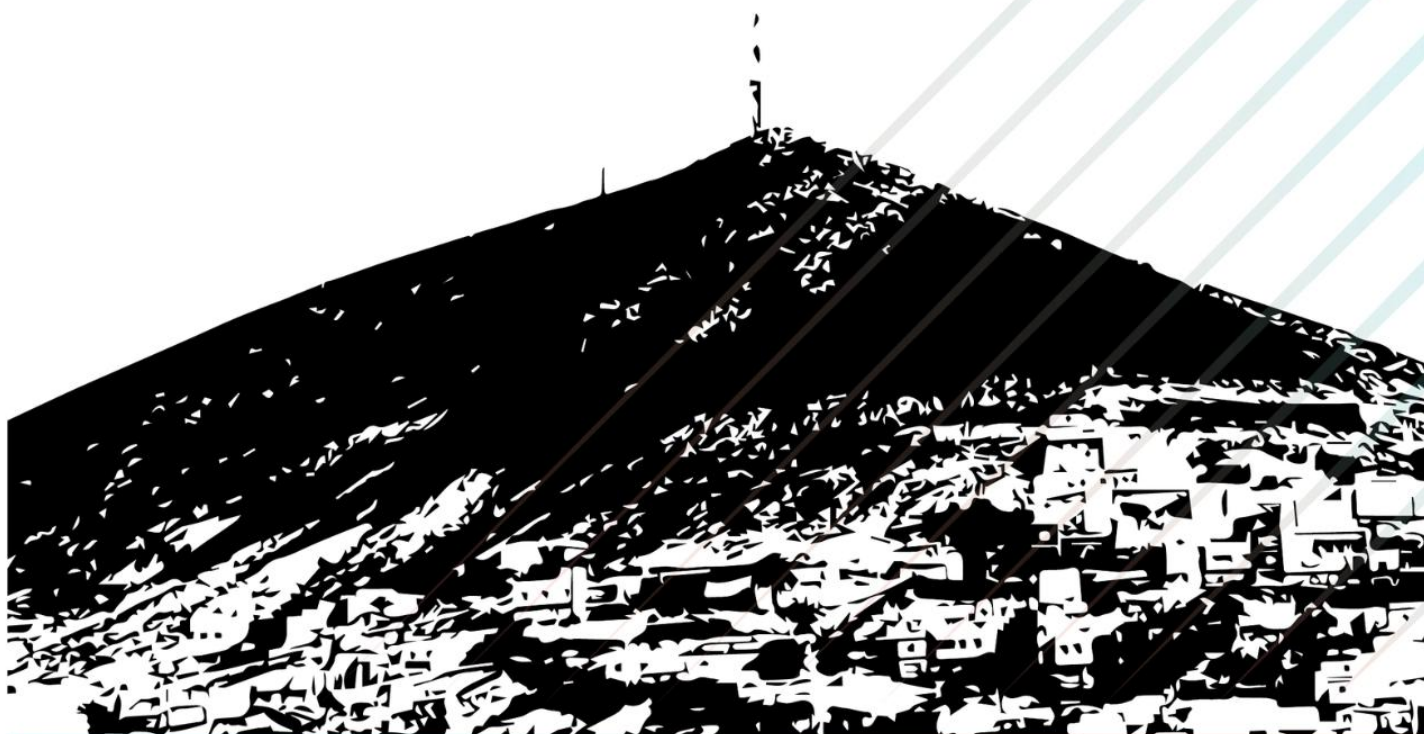


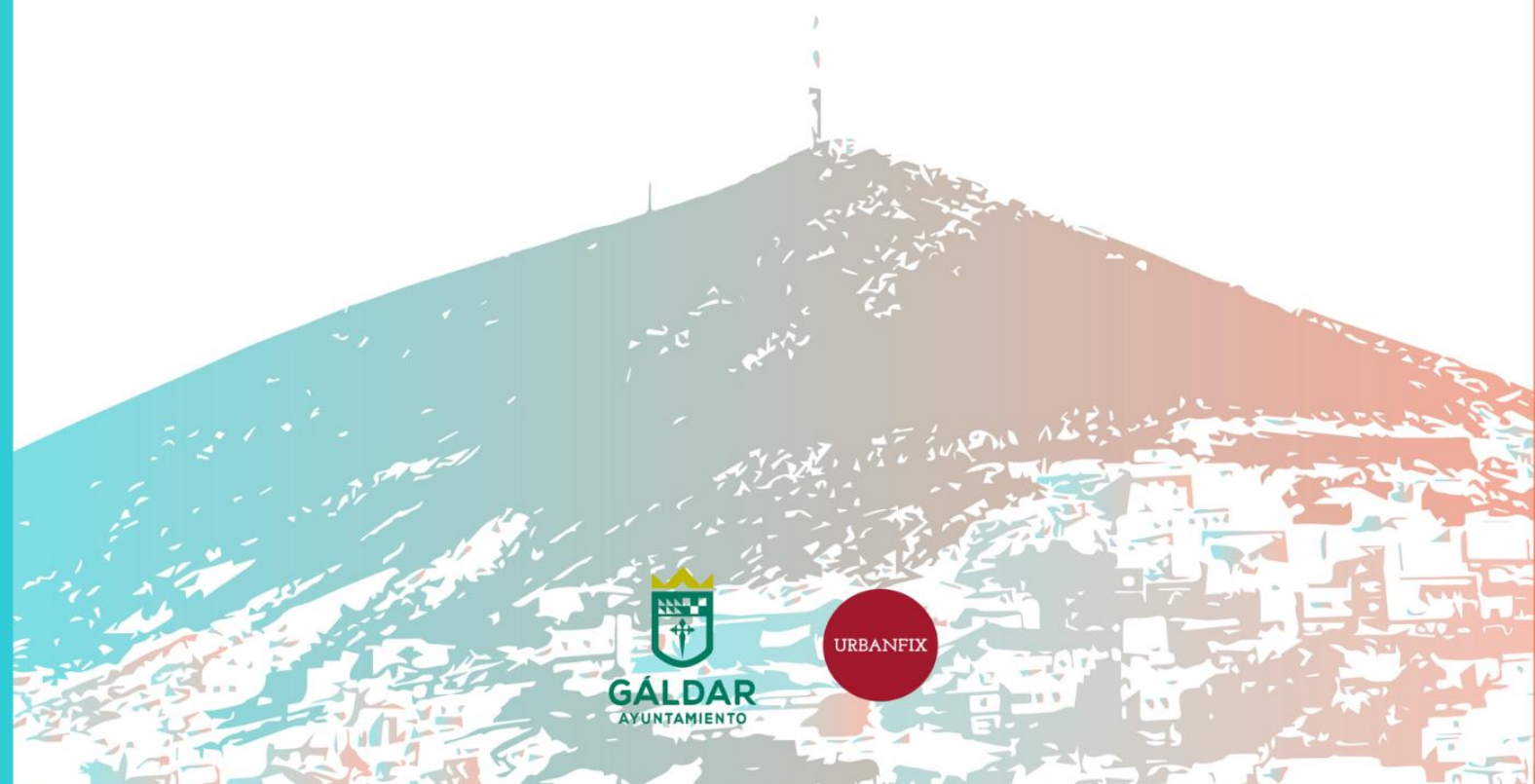
MODIFICACIÓN MENOR DEL ÁMBITO DEL ASENTAMIENTO RURAL AR-16 LOS LOMOS



TOMO II – DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN
MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
ANEXO IV. HOJAS DE SUSTITUCIÓN DEL PGO

MODIFICACIÓN MENOR DEL ÁMBITO DEL
ASENTAMIENTO RURAL AR-16 LOS LOMOS

APROBACIÓN INICIAL
JULIO · 2026



URBANFIX

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. ARTÍCULO 48. CONDICIONES GENERALES
2. ARTÍCULO 51. ORDENANZA AR-3
3. ARTÍCULO 53. ORDENANZA AR-5
4. ÁMBITOS REMITIDOS A UNIDAD DE GESTIÓN
5. PLANO 0.8 ORDENACIÓN PORMENORIZADA
6. FICHERO SRAR-16 – LOS LOMOS 1º - 2º
7. FICHERO SRAR-16 – LOS LOMOS 3º - 4º - 5

del 50% de la longitud total de la fachada. Se permiten balcones cubiertos o descubiertos cuya longitud total no exceda del 25% de la longitud de fachada, contabilizándose de existir como cuerpos volados abiertos. Los vuelos abiertos computarán el 50% y los cerrados el 100% a efectos de edificabilidad.

La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a tres metros y medio (3,50).

El vuelo máximo de los cuerpos volados será de un (1) metro en calles entre ocho (8) y doce (12) metros de ancho, y de uno con veinte metros (1'20) en calles de más de doce (12) metros. No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior de ocho (8) metros.

PATIOS: Se estará a lo dispuesto para la ordenanza b2.

OTROS: Se permite la conexión de la planta sótano la edificación con la vecina de uso comercial ocupado el subsuelo de la calle peatonal que las separa.

4. ZONA IV: VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS

Artículo 48. Condiciones Generales.

Para que pueda edificarse una vivienda, la parcela en que se ubique deberá tener garantizado su acceso directo desde la red de caminos trazada por el presente PGO en los planos de Ordenación Pormenorizada que determinan los asentamientos rurales y agrícolas, debiendo pues tener uno de sus linderos definido por un borde de camino.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación unifamiliar aislada y en manzana cerrada en las ordenanzas AR3 y AR5. En el caso de viviendas preexistentes se permite el sistema de ordenación de manzana cerrada.

2. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: Se reconocerán las viviendas preexistentes con parcelas inferiores a la mínima establecida para el asentamiento, siempre que sean anteriores a la aprobación del PGO.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: El número máximo de plantas:

- Asentamiento Rural y Agrícola: dos (2) plantas.

La altura máxima autorizada será de cinco metros con setenta (6'70) medidos a la cara inferior del forjado de cubiertas.

RETRANQUEOS: Se establecen los siguientes retranqueos: diez (10) metros del eje del camino principal y cuatro (4) metros al lindero cuando se trate de caminos de servicio, así como de los linderos de separación con otras parcelas. En caso de que se planteen varios cuerpos edificatorios exentos en el interior de una parcela, la separación entre éstos será como mínimo de cuatro (4) metros. El retranqueo respecto al borde de la calzada será de treinta (30) metros cuando se trate de la Autovía GC-2 y de doce (12) metros cuando sea respecto al resto de la red. En el caso de que en alguno de estos núcleos de población existan alineaciones consolidadas a menos distancia de la carretera, podrá permitirse un retranqueo o línea de edificación a cinco (5) metros como mínimo del borde de la calzada para cumplir las condiciones del artículo 47 de la Ley 9/1991 de

Carreteras de Canarias, aunque limitado a la zona de edificación consolidada. Cuando el retranqueo se efectúe sobre vías de titularidad insular no se permitirán en el mismo obras y construcciones que cierren el espacio de retranqueo.

CONDICIONES ESTÉTICAS: Las edificaciones de los asentamientos rurales y agrícolas deberán responder lo más estrictamente posible a la tipología de la vivienda rural tradicional, en cuanto a sus condiciones estéticas y volumétricas, empleo de materiales tradicionales (piedra, madera, tejas, etc.), relación hueco/macizo, proporciones y distribución de los huecos, acabados y cubiertas, que serán predominantemente inclinadas, con pendientes tradicionales (inferiores a treinta (30) grados), y preferentemente basándose en teja.

- Las cubiertas inclinadas a dos o más aguas establecidas en las ordenanzas AR cubrirán como mínimo en el 80% de la superficie, tolerándose como máximo un 20% de superficie con cubierta plana. En los asentamientos situados por encima de la cota de 300 metros sobre el nivel del mar, las cubiertas inclinadas serán de tejas con las formas y pendientes tradicionales.
- Se autoriza la ejecución de balcones y miradores abiertos por tres de sus lados, pero no la de cuerpos volados cerrados.
- Los muros de contención y cerramientos de parcela se realizarán de piedra seca o en su defecto estarán revestidos con piedra del lugar.
- Se prohíbe la publicidad estática, anuncios, luminosos y carteles que no sean de señalización de caminos rotulación de fincas.

CONDICIONES RELATIVAS AL VIARIO:

- La red de caminos que figura en los planos de Ordenación Pormenorizada en la ordenación de los asentamientos rurales y agrícolas tienen carácter vinculante en cuanto a su trazado y resto de características.
- Se prohíbe expresamente la apertura de nuevos caminos dentro del ámbito de cada asentamiento rural o agrícola. Se podrán realizar correcciones al trazado de la red de caminos propuesta con la finalidad de mejorarla y optimizar el mismo. La modificación sustancial de la red definida se considerará como Modificación del PGO, debiendo de ser tramitado el correspondiente expediente administrativo.

CONDICIONES DE ASENTAMIENTOS INCLUIDOS EN ÁMBITOS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO.

Los Asentamientos Rurales incluidos en el entorno de la Montaña de Amagro y de las Cumbres de Gáldar, que debido a su especial configuración y a su morfología de poblado aborigen en agrupación de cuevas–habitación tienen interés etnográfico y arqueológico están incluidos en áreas catalogadas como de Interés en la Carta Arqueológica del Municipio de Gáldar. Esto sumado a la carencia de cartografía con el grado de definición suficiente, hace que las actuaciones en estos Asentamientos Rurales queden sometidas a la realización de los estudios de impacto ambiental correspondientes y habrán así mismo de adecuarse para no provocar situaciones de incompatibilidad con las determinaciones de los instrumentos de planeamiento que desarrollan los citados Espacios Naturales Protegidos (Normas de Conservación de Monumento de Amagro y Plan Especial del Paisaje Protegido de las Cumbres) en cuanto a las condiciones particulares de aplicación en los mismos, en especial las relativas a la protección cultural y la

integración paisajística, definición de la red viaria y las parcelas o ámbitos de la ordenación, así como los usos dotacionales comunitarios y servicios públicos, infraestructuras, que hayan de tener.

Los Asentamientos que están afectados por yacimientos arqueológicos son: Cuevas de las Toscas (SRAR-3), Cuevas de las Cruces (SRAR-4), Barranco Hondo de Abajo-La Majadilla(SRAR-12), Barranco Hondo de Arriba-El Tablado (SRAR-14), El Cabezo-Hoya de Pineda (SRAR-20), La Gloria (SRAR-22) y Caideros- La Degollada (SRAR-6).

Se trata de asentamientos en cuevas que tienen su origen en época prehistórica y que continuaron siendo utilizados hasta la actualidad.

Para las ordenanzas particulares de asentamientos con yacimientos arqueológicos, son de aplicación los artículos 65 y 70 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias. También los criterios generales de protección y mejora del patrimonio cultural según el Art. 10.3.d del RCAIP. Así como a la protección en suelo rústico de las perspectivas de los conjuntos históricos y tradicionales, no permitiéndose construcciones que presenten características tipológicas propias de zonas urbanas, y armonizar con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno y construcciones tradicionales del medio rural canario, según el Art. 65 del TR.LOTENC.

RÉGIMEN ESPECÍFICO DE PROTECCIÓN CULTURAL: Los suelos delimitados en estos asentamientos rurales estarán sometidos a Protección Arqueológica GRADO 2, que se define en el 2.d)1 *“Protección del Patrimonio Arqueológico”* de estas Normas Urbanísticas, por estar parcial o totalmente incluidos en Conjuntos Arqueológicos dentro de la Carta Arqueológica del Municipio de Gáldar, al contener supuestamente restos arqueológicos o constituir yacimientos de mero valor testimonial. Se corresponden con las áreas denominadas: “Las Toscas Cuevas”, “Las Cruces”, “Cuevas de Barranco Hondo de Abajo”, “Cuevas de Juncalillo” y “Cuevas de Barranco Hondo de Arriba”.

En todos los casos cualquier licencia para actos de ejecución edificatorios compatibles en estos ámbitos estarán obligados a solicitar informe vinculante de la Consejería de Patrimonio del Cabildo de Gran Canaria.

CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA AR – AA.

Las condiciones de la edificación residencial, atendiendo a la forma de crecimiento, a la estructura parcelaria de la propiedad, a la tipología y morfología de la edificación, así como al mayor o menor grado de colmatación de la edificación, de cada zona de estas categorías de suelo quedan fijadas en los siguientes artículos.

CONDICIONES PARTICULARES DEL SRAR-16 LOS LOMOS.

Derivado de la ordenación propuesta y del Informe Ambiental Estratégico formulado con ocasión de la MMPGO en el ámbito del AR-16 Los Lomos, se establecen las siguientes condiciones particulares sobre dicho ámbito:

ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Y EFICIENCIA ENERGÉTICA.

1.Será posible ocupar las superficies de espacios libre o de dominio público que resulten

indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público, sin que computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.

2. Asimismo, tampoco computarán aquellos espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

- a. La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
- b. La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
- c. La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.
- d. La realización de obras en zonas comunes que logren reducir, al menos en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

TRASLOCACIÓN DE ESPECIES

1. A tenor de lo dispuesto en el artículo 3.2.c de la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, si se identificaran especies faunísticas o florísticas de relevancia por su singularidad o protección presentes en los suelos sin transformación urbanística previamente a su desarrollo, la totalidad de los ejemplares florísticos y faunísticos serán objeto de traslocación previa a la fase de obras, es decir, serán desplazadas intencionadamente a otras zonas sin transformación del entorno.

2. La traslocación a que se refiere el apartado 1 anterior, conllevará la formulación de un “Programa de intervención para la traslocación de especies a otros hábitats naturales” redactado y supervisado por el equipo técnico encargado de esta tarea.

3. Si se identificaran especies en régimen de protección, serán necesarias las autorizaciones legalmente exigidas por la administración competente en materia de custodia del territorio.

4. Se desarrollará un programa de seguimiento de las especies traslocadas que garantice el éxito de esta actuación, así como la implantación de medidas correctoras en caso necesario.

5. Hasta la culminación de la traslocación de todos los ejemplares florísticos y faunísticos, no se podrá realizar ningún tipo de obra.

6. Para las traslocaciones de individuos, se recabará información del Servicio Técnico de Medio Ambiente del Cabildo de Gran Canaria, a fin de determinar los lugares propicios.

PREVENCIÓN Y CONTROL DE LAS ESPECIES EXÓTICAS INVASORAS

1. Se tendrá especial cuidado en la prevención de convertirse en un vector de propagación de especies exóticas invasoras; a tal fin se seguirán con los protocolos para ello establecidos, en la que se tomará como referencia la Guía divulgativa para el control y erradicación de Flora exótica invasora en Canarias, promovida por la Dirección General de Protección de la Naturaleza del Gobierno de Canarias, y elaborada en el Programa de Cooperación INTERREG V-A-MAC 2014-2020, y dentro de dicha guía, para el caso particular del rabo de gato (*Pennisetum setaceum*), lo dispuesto en la Orden de 13 de julio de 2014.

2. Se procederá a la plantación de vegetación autóctona en las zonas recubiertas con tierra, haciendo riegos de mantenimiento, sobre todo en verano, durante al menos 2 años y realizarán un programa de vigilancia ambiental que mida el índice de supervivencia de los individuos plantados, haciendo repoblaciones si fuese necesario y para eliminar la vegetación exótica que vaya apareciendo en la zona con visitas cada 3 meses, al menos durante 2 años.

DOTACIONES

En el diseño de las dotaciones, se deberá aplicar, como primer criterio, posicionar las edificaciones previstas adosadas a las edificaciones existentes de su entorno. Como segundo criterio, se posicionarán en la cota más alta de manera que se produzca un escalonamiento del espacio edificado conforme a la pendiente del asentamiento.

RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

1. En el alumbrado público se utilizarán lámparas y luminarias de máxima eficiencia energética y lumínica, y se diseñará siguiendo criterios de ahorro energético, priorizando las alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético (LED), al tiempo que en su disposición se evite la emisión de luz por encima del horizonte de forma que produzcan la mínima perturbación al vuelo nocturno de las aves.
2. El alumbrado público estará dotado de un sistema de control inteligente de la potencia de la luz, reduciendo así el consumo innecesario de electricidad y de contaminación lumínica, así como de sensores de movimiento como medida que propicie el ahorro energético y la seguridad.

RESIDUOS Y SANEAMIENTO

1. Se potenciará la reutilización y reciclaje de los escombros y residuos, siempre que sea factible durante las fases de ejecución de obras en el presente ámbito, o en su defecto, su transporte a instalaciones administradas por un gestor de residuos debidamente autorizado.
2. Se implementará la cantidad de contenedores de residuos existentes en el ámbito del AR- 16 de todas las categorías, especialmente aquellos destinados al reciclaje en cantidad mínima de tres localizaciones por cada una de las vías estructurantes.
3. Además de las medidas dispuestas en el PGO para el suelo rústico, el Promotor debe garantizar que se lleve a cabo una limpieza integral de todos los puntos en los que se hayan detectado residuos.
4. Con el fin de evitar las filtraciones de efluentes al terreno, todas las edificaciones deberán estar conectadas a la red de saneamiento.

PAISAJE

1. Las infraestructuras se ubicarán salvando las perspectivas de los pasajes transversales entre los Lomos, permitiendo la conexión visual entre ellos y las vistas tanto hacia el entorno abancalado como hacia el mar.
2. En general, los elementos de contención que resulten necesarios deberán ser permeables, permitiendo el flujo natural de la fauna y el agua.
3. Los muros de contención de terrenos, se ejecutarán a base de piedra seca, preferiblemente del lugar, permitiendo la preservación de la topografía y la estética natural del paisaje.
4. Los taludes resultantes del acondicionamiento de las parcelas se revegetarán de forma tradicional con flora asociada al tipo de suelo y a las condiciones climáticas del lugar.
5. En el exterior de las edificaciones, se prohibirá el uso de materiales reflectantes, discordantes con el entorno.

6. El color exterior de las edificaciones deberá disponerse según un cromatismo controlado en tonos y gamas blancas y ocre.

7. Con objeto de eliminar su impacto visual, deberá acometerse la sustitución del tendido eléctrico aéreo y sustituirlo por un tendido eléctrico subterráneo. Con carácter prioritario debe abordarse el enterramiento del tendido aéreo que discurre junto a los bordes de las vías donde no está previsto edificar.

SUELO

1. Durante los movimientos de tierras, tanto para construir edificios o para urbanizar, se procederá previamente a retirar la capa de suelo agrícola (suelo fértil) en las zonas a remover, reintegrándola en aquellos lugares que, en virtud de las obras, no vayan a quedar cubiertos e impermeabilizados.

2. Los fertilizantes a utilizar en las tareas agrícolas serán de origen orgánico, atendiendo a parámetros locales, como tipo de suelo, clima y vegetación.

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO

1. Deberá garantizarse la protección de los elementos constructivos propios del origen agrícola de los asentamientos, tales como muros, estanques, aljibes, etc., conformados por cantería de toba volcánica local.

2. En los casos de derrumbe o demolición autorizada se deberá preservar el material sobrante de toba volcánica para su reutilización en obras de reforma o rehabilitación.

ESPACIOS LIBRES

1. Los espacios libres públicos se proyectarán promoviendo la creación de itinerarios accesibles que favorezcan la movilidad activa, dotados de bancos y árboles de porte que proporcionen sombra a los usuarios.

2. En los casos en los que no sea posible introducir este tipo de arbolado, se dispondrá de elementos de protección solar, tales como pérgolas con vegetación asociada, toldos u otros elementos que ayuden a minimizar la radiación solar.

3. Estarán asimismo dotados de la oportuna instalación de alumbrado público que responda a los criterios señalados en el Condicionante anteriormente referido a la Red eléctrica y alumbrado público. En todo caso, en su desarrollo abordará medidas orientadas al tratamiento de los siguientes aspectos:

a. Vegetación: Para la elección del arbolado y su ubicación serán tenidas en cuenta las distancias precisas entre copas y sistema radicular de cada especie, así como la menor afección a las edificaciones colindantes.

b. Pavimentos:

i. La pavimentación a utilizar en los espacios destinados a la circulación de peatones deberá ser antideslizante y filtrante.

ii. En los cambios de nivel, cuando resulten inevitables, los materiales, colores y texturas deben estar sujetos a las determinaciones contenidas en la Normativa de Accesibilidad.

c. Perspectiva de género: La ubicación y distribución del mobiliario urbano, jardinería e iluminación responderá a criterios de configuración de espacios de estancia que permitan la vigilancia pasiva y garanticen la seguridad de los usuarios.

d. Movilidad sostenible:

i. Las calles Lomo Primero y Lomo V deben garantizar el doble sentido de circulación con objeto de facilitar el acceso desde Los Lomos a la Costa y viceversa.

ii. Cada parcela deberá disponer en su interior de la reserva de al menos una plaza de

aparcamiento de vehículo por cada 100 m² de superficie construida.

iii. En este ámbito deberá permitirse el aparcamiento en la vía pública solo en tramos de calles de más de 10'00 mts. de anchura si son de doble dirección y de 7'00 mts. de anchura si son de una sola dirección.

iv. Atendiendo a la generalizada estrechez de las vías públicas en el ámbito, para resolver la demanda de aparcamientos, deberán habilitarse áreas destinadas a aparcamiento de vehículos en cada uno de Los Lomos.

v. Dada la reducida anchura de las calles, las aceras para la circulación de peatones deberán resolverse como plataforma única con la calzada destinada al acceso rodado de vehículos, diferenciadas mediante un cambio de pavimento y dotadas de bolardos para garantizar la seguridad de los peatones.

FASE DE EJECUCIÓN DE OBRAS

1. Se llevará a cabo un mantenimiento adecuado de la maquinaria y se utilizará las que menos contaminantes emitan a la atmósfera.

2. Se emplearán técnicas adecuadas para la reducción de la emisión de polvo: empleo de mallas o regar con agua reciclada los focos de emisión a modo de ejemplo.

3. En ningún caso, se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos de dichas aguas sobre el terreno.

4. El tratamiento de las aguas residuales se llevará a cabo a través de instalaciones de depuración técnicamente admitidas. En todo caso, las aguas residuales generadas en las instalaciones de obra, como casetas de obra, zonas de oficina, etc., deberán ser retiradas por una empresa autorizada.

Artículo 51. Ordenanza AR-3.

Condiciones particulares de los Asentamientos Rurales de El Roque, Tegueste, El Saucillo, Las Rosas Bajo (C. Jaque) y El Palomar.

En el Asentamiento Rural de Tegueste, debido a su especial configuración y a lo reducido de la superficie delimitada, se pretenden recocer las edificaciones existentes, dotar al núcleo de una dotación multifuncional que albergue un espacio libre y usos deportivos y sociales, así como establecer las condiciones para que se pueda edificar en las escasas áreas vacantes.

1. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 200 m². La longitud mínima del lindero al camino de siete (7) metros.

2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD: La superficie edificable residencial máxima por parcela: 120 m². Coeficiente de edificabilidad: 0'600 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima en planta será del 60%.

CONDICIONES ESTÉTICAS: La cubierta será inclinada en la totalidad de su superficie para todas las edificaciones de nueva planta en el Asentamiento de El Saucillo. En el resto de parámetros serán de aplicación en su integridad las condiciones generales.

Artículo 52. Ordenanza AR-4.

Condiciones particulares del Asentamiento Rural de El Agazal.

1. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será de 1.500 m². La longitud mínima del lindero al camino de veinticinco (25) metros.

2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD: La superficie edificable residencial máxima por parcela: 200 m². Coeficiente de edificabilidad: 0'133 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima en planta será del 20%.

CONDICIONES ESTÉTICAS: Serán de aplicación en su integridad las condiciones generales.

Artículo 53. Ordenanza AR-5.

Condiciones particulares de los Asentamientos Rurales de Los Lomos 1º a 5º.

1. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será 200 m². La longitud mínima del lindero al camino de siete (7) metros.

2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD: La superficie edificable residencial máxima por parcela: 120 m². Coeficiente de edificabilidad: 0'6 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima en planta será del 80%.

RETRANQUEO: La edificación se situará alineada a vial según planos de ordenación, respetándose un único retranqueo de 4 metros de ancho para aquellas parcelas que colinden con suelo rústico externo al asentamiento rural.

CONDICIONES ESTÉTICAS: Serán de aplicación en su integridad las condiciones generales. Se permiten indistintamente, el uso de cubierta plana o inclinada.

CONDICIONES AMBIENTALES: Serán de aplicación las condiciones particulares para este asentamiento rural que se recogen en el artículo 48.

Artículo 54. Ordenanza AR-6.

Condiciones particulares de los Asentamientos Rurales de El Roque, Barranco Hondo de Abajo y Calle Jordán.

1. CONDICIONES DE PARCELA

PARCELA: La superficie mínima de la parcela será la existente () m². La longitud mínima del lindero al camino de veinticinco () metros.

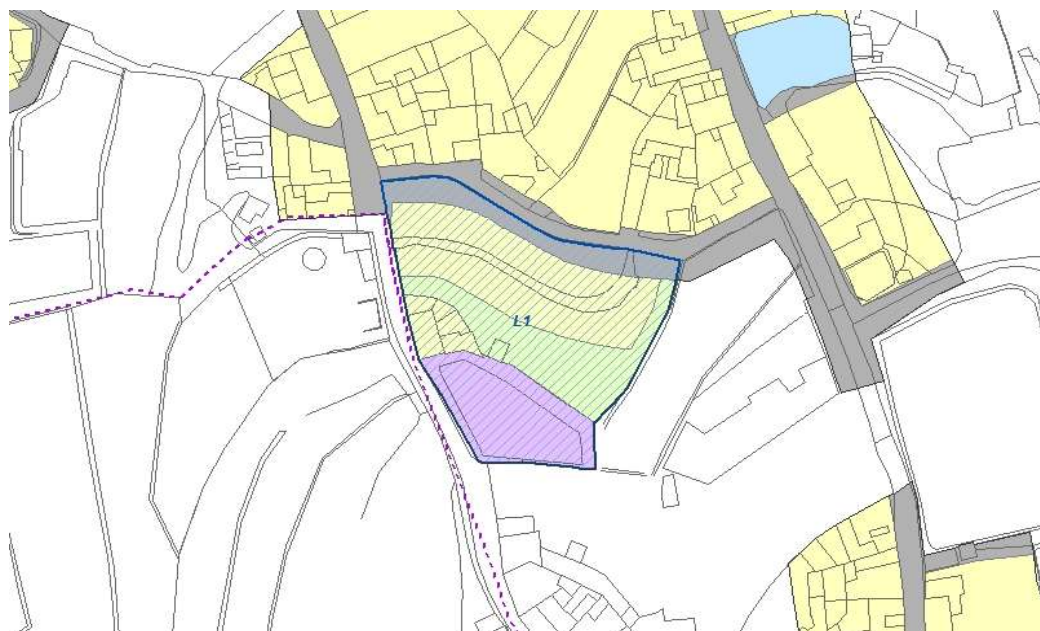
2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD: La superficie edificable residencial máxima por parcela: 150 m². Coeficiente de edificabilidad: 0'375 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima en planta será del 40%.

CONDICIONES ESTÉTICAS: Serán de aplicación en su integridad las condiciones generales.

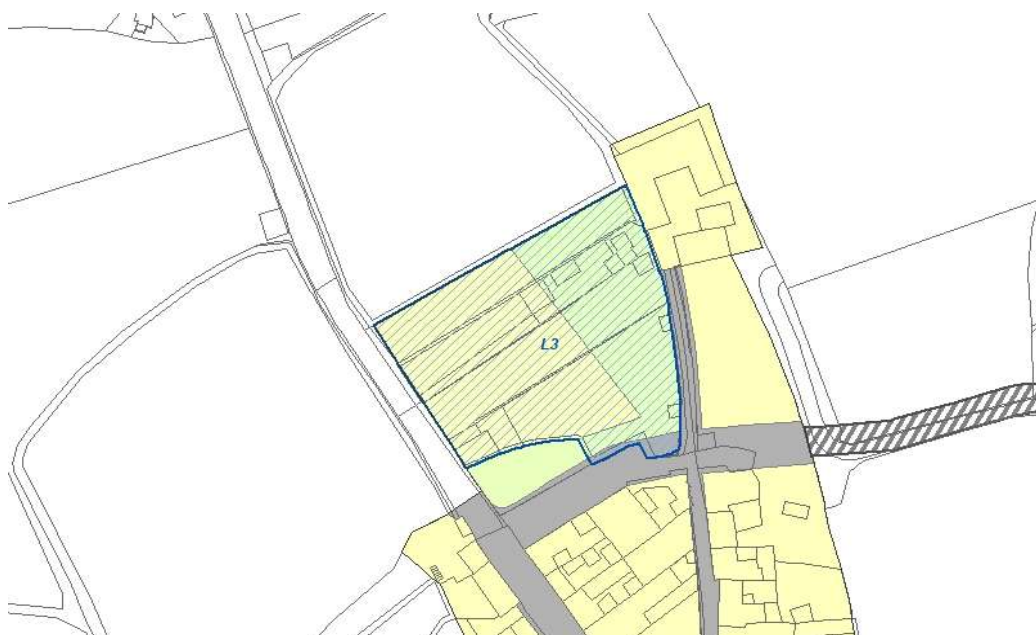
ÁMBITO REMITIDO A UNIDAD DE GESTIÓN					A.R.-1		
Superficie total (m2)					2.216		
Uso característico					Residencial		
Uso compatible					Comercial		
Densidad (Viv/ha)			23	Nº máximo de viviendas		5	
Coeficiente de edificabilidad bruta(m2/m2)			0,62	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		1.382	
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m2)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUIDA (m2)
	R	-	b3	2,70	100,00	3,00	-
	R	-	b2	1,80	100,00	2,00	-
	R	933,83	AR-5	0,60	80,00	2,00	560,30
	SOCIAL	513,42	S	1,60	100,00	2,00	821,47
TOTAL		1.447,25					1.381,77
SUP. SUELO					DOT+ELP A.138		SUP. CONSTRUIDA m2c
		RESIDENCIAL		933,83	224,12		560,30
		COMERCIAL COMPATIBLE		-			-
RESERVA: ART. 138		ESPACIOS LIBRES		-			
		ITINERARIOS PEATONALES		497,78			
		DOTACIONAL		513,42			
		SUBTOTAL		1.945,03			
		VIARIO		271,24			
		TOTAL		2.216,27	224,12		560,30
SISTEMAS DE EJECUCIÓN		PÚBLICA POR COOPERACIÓN			PLAZO		1 er Cuatrienio
PONDERACION DE APROVECHAMIENTO		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Coeficiente H
		0,95	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00
							Densidad viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial					560,30		23
Aprovechamiento lucrativo comercial					-		
Aprovechamiento lucrativo total					560,30		0,29
Aprovechamiento medio					0,25	15%	0,21
10% Cesión (UDAs)					56,03		
Determinaciones de contenido ambiental							
Las Medidas de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación del PGO así como las que se incluyen en el Artículo 48 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada de dicho PGO. Las fachadas, medineras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media desuperficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda. El diseño de la dotación social se integrará en el estanque existente, que se incluye en el catálogo etnográfico.							

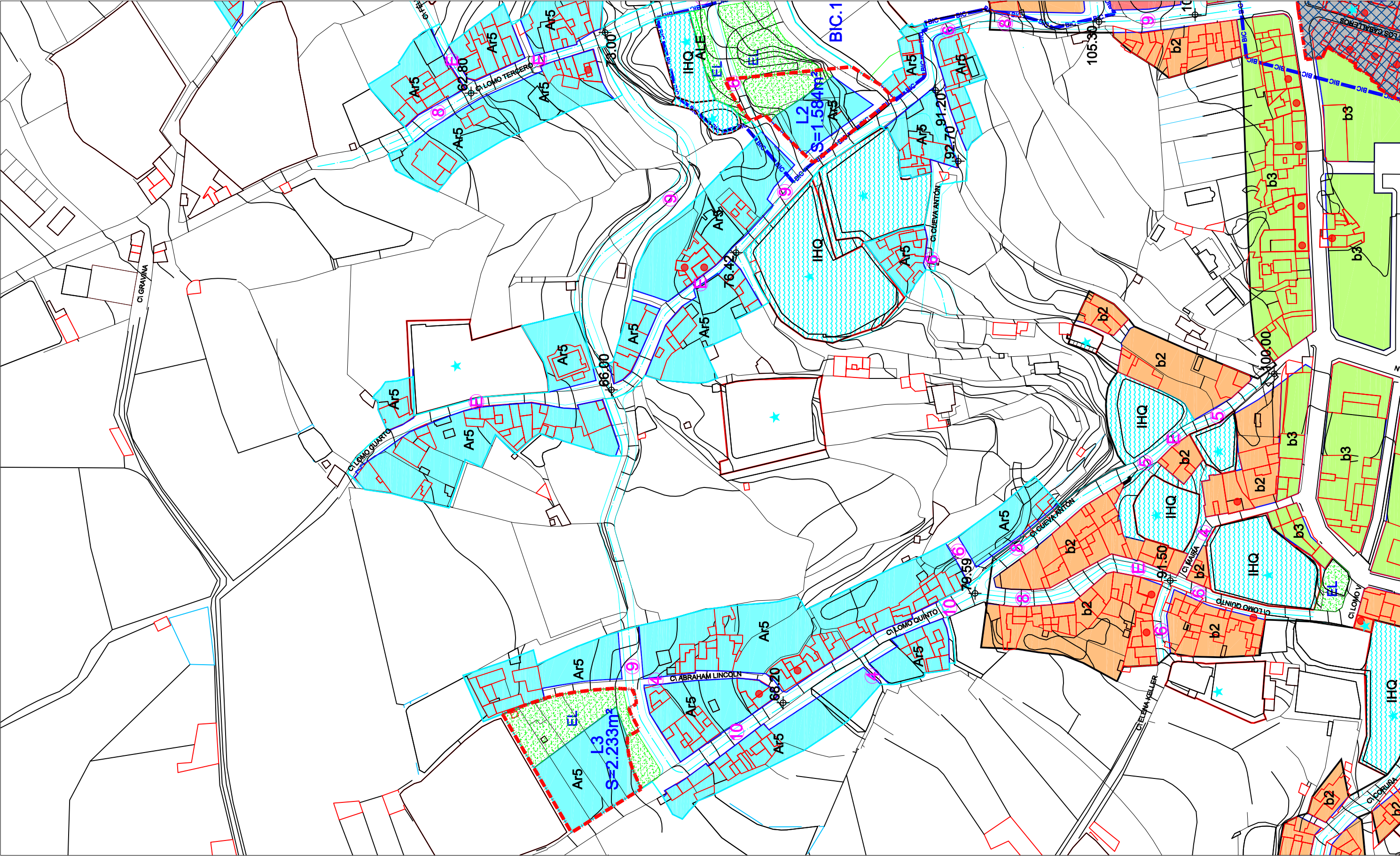


ÁMBITO REMITIDO A UNIDAD DE GESTIÓN					A.R.-2		
Superficie total (m2)					1.584		
Uso característico					Residencial		
Uso compatible					Comercial		
Densidad (Viv/Ha)			19		Nº máximo de viviendas		3
Coeficiente de edificabilidad bruta (m2/m2)			0,26		SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		404
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m2)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUIDA (m2)
	R		b3	2,70	100,00	3,00	-
	R		b2	1,80	100,00	2,00	-
	R	674,05	AR-5	0,60	80,00	2,00	404,43
							-
	DD						
	E.L.	1.534,79					
TOTAL		2.208,84					404,43
	597,84						
				SUP. SUELO		DOT+ELP A.138	
				674,05		SUP. CONSTRUIDA m2	
				-		404,43	
				-		-	
RESERVA: ART. 138		RESIDENCIAL		674,05		404,43	
		COMERCIAL COMPATIBLE		-		-	
		ESPACIOS LIBRES		1.534,79		161,77	
		ITINERARIOS PEATONALES		-			
		DOTACIONAL		-			
		SUBTOTAL		2.208,84			
		VIARIO		1.099,69			
		TOTAL		3.308,53		161,77	
						404,43	
SISTEMAS DE EJECUCIÓN		PÚBLICA POR COOPERACIÓN			PLAZO		1 er Cuatrienio
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Coeficiente H
		1,00	1,10	###	0,95	1,00	0,95
							Densidad viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial				404,43			
Aprovechamiento lucrativo comercial				-			
Aprovechamiento lucrativo total				404,43		0,29	
Aprovechamiento medio				0,26		0,22	
10% Cesión (UDAs)						40,44	
Determinaciones de contenido ambiental							
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación del PGO así como las que se incluyen en el Artículo 48 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada de dicho PGO . Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda.							



ÁMBITO REMITIDO A UNIDAD DE GESTIÓN					A.R.-3		
Superficie total (m2)					2.233		
Uso característico					Residencial		
Uso compatible					Comercial		
Densidad (Viv/Ha)			27	Nº máximo de viviendas		6	
Coeficiente de edificabilidad bruta (m2/m2)			0,34	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA		767	
MANZANA	USO	SUPERFICIE (m2)	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. CONSTRUIDA (m2)
	R		B3	2,70	100,00	3,00	-
	R		B2	1,80	100,00	2,00	-
	R	1.277,54	AR-5	0,60	80,00	2,00	766,52
	RESERVA		EQ				
	DD						
	E.L.	909,42					
TOTAL		2.092,00					766,52
				SUP. SUELO	DOT+ELP A.138		SUP. CONSTRUIDA m2
		RESIDENCIAL		1.277,54			766,52
		COMERCIAL COMPATIBLE		-			-
RESERVA:	ART. 138	ESPACIOS LIBRES		909,42	306,61		
		ITINERARIOS PEATONALES		-			
		DOTACIONAL		-			
		SUBTOTAL		2.186,96	-		
		VIARIO		46,53			
		TOTAL		2.233,49	306,61		766,52
SISTEMAS DE EJECUCIÓN		PÚBLICA POR COOPERACIÓN		PLAZO		1 er Cuatrienio	
PONDERACIÓN DE APROVECHAMIENTO		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Coeficiente H
		0,95	1,00	0,95	0,95	1,00	0,86
							Densidad viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo residencial				766,52			
Aprovechamiento lucrativo comercial				-			
Aprovechamiento lucrativo total				766,52		15%	0,39
Aprovechamiento medio				0,34			0,29
10% Cesión (UDAs)						76,65	
Determinaciones de contenido ambiental							
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en el Tomo II de la Memoria de Ordenación del PGO así como las que se incluyen en el Artículo 48 de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada de dicho PGO. Las fachadas, medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje. En el diseño del espacio libre se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y con la vegetación que mejor se adapte al medio. La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m²/vivienda.							





LOS LOMOS 3° - 4°		LOS LOMOS 5°		RED DE SANEAMIENTO:	SI EXISTE	CUMPLIMIENTO DE LA DIRECTRIZ 63.2d SOBRE LA RESERVA DE	DESIGNACION: JULIO 2026	
SUPERFICIE TOTAL m²:	21.539	SUPERFICIE TOTAL m²:	13.192	RED DE ABASTO:	SI EXISTE	SUELO PARA ESPACIO LIBRE, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO.	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR	
Nº DE VIVIENDAS:	74	Nº DE VIVIENDAS:	49	ALUMBRADO PÚBLICO:	SI, TIPO AEREO	SI BIEN EN ELLOS SE PREVEE ALGUN EQUIPAMIENTO,	ASENTAMIENTOS RURALES	
DENSIDAD VIVIENDAS POR Ha.:	34	DENSIDAD VIVIENDAS POR Ha.:	37	RED DE TELEFONÍA:	SI, TIPO AEREO	POR SU CERCANIA AL CASCO DE GALDAR SE CONSIDERAN	PLANO:	
ORDENANZA:	Ar5	ORDENANZA:	Ar5	ESPACIOS LIBRES:	NO EXISTE	LOS DEL MISMO CASCO	SRAR-16 - LOS LOMOS 3° - 4° - 5°	
				ENCINTADO DE ACERAS:	NO EXISTE	EL N° MAXIMO DE VIVIENDAS SE FIJA EN 128 VIV.	ESCALA: 1/1500	
				ASFALTADO VIAS INTERIORES:	SI EXISTE			

URBANFIX S.L.
CIF: B-76.301.944
C/ Doctor Verneau, 1 Oficina 107
35 001 - Las Palmas de Gran Canaria

tfno.: +34 928 965 167
e-mail: info@urbanfix.es



URBANFIX